

**Gemeinde Kleinmachnow**

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

Datum: 13.07.2012 Erreicher: Der Bürgermeister  
Entgegennahme KSD: *[Handwritten Signature]*

DS-Nr. 020/12

**Verfahrensvermerk:**

- Genehmigung   
  Anzeige   
  Ankündigung   
  Veröffentlichung  
 Bekanntmachung  
 Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	8	/	/	06.08.2012	17.09.12	/
Hauptausschuss	7	/	/	20.08.2012	15.10.12	/
Gemeindevertretung				06.09.2012	08.11.12	/

**Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes  
der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022  
"Alte Zehlendorfer Villenkolonie" für genehmigungsfreie Vorhaben  
(Auslegungsbeschluss)**

**Beschlussvorschlag:**

- Das mit DS-Nr. 064/11 vom 05.05.2011 eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 für den in **Anl. 1** abgegrenzten Geltungsbereich wird unter der Bezeichnung
- Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für genehmigungsfreie Vorhaben weitergeführt. Dieser Beschluss und die damit verbundene Änderung der Bezeichnung sind öffentlich bekannt zu machen.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für genehmigungsfreie Vorhaben (vgl. **Anl. 2**) sowie die Begründung werden gebilligt.
- Der Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.
- Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.
- Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

**Anlagen:**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Entwurf Textliche Festsetzungen, Stand 06.08.2012 und derzeit wirksame Fassung der zu ändernden / zu ergänzenden Festsetzungen (Stand 30.10.2001)

**Nur zu Information:**

- Erläuterungen zur Änderung der Regelungen zu Einfriedungen
- Karte „Übersicht Höhe straßenseitiger Einfriedungen“ (Bestandsaufnahme 05/2012)
- Karte „Übersicht Errichtungszeitpunkt straßenseitiger Einfriedungen“ (Bestandsaufnahme 05/2012)

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:  Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: *beschlossen* Gremium: *GV* Sitzung am: *08.11.2012*

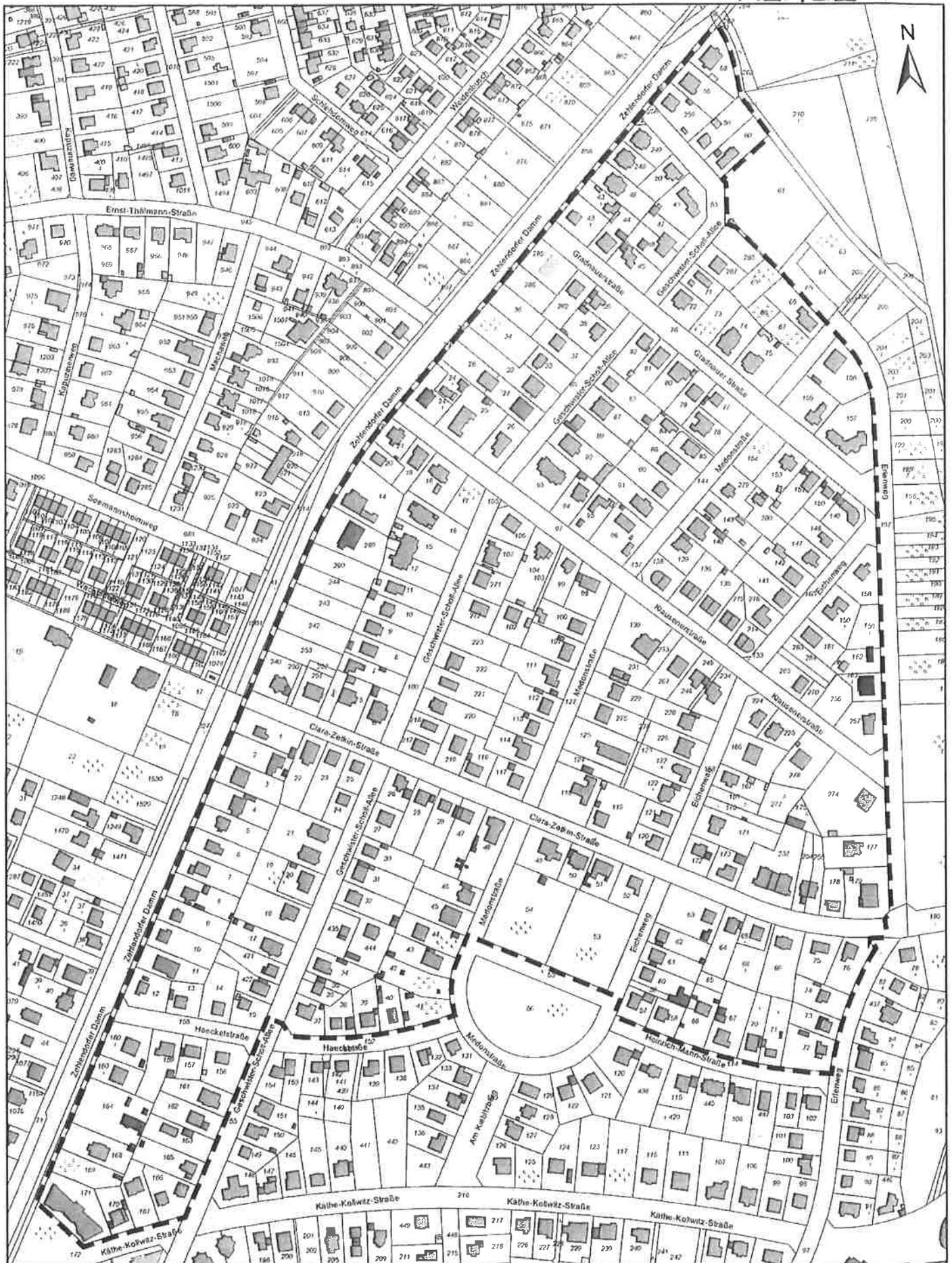
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
x		x			x	

Leiter der Sitzung: *[Handwritten Signature]*

Bürgermeister (Endunterschrift) *[Handwritten Signature]*  
  
 i.v. Nerdell  
 Bürgermeister  
 il. j. *[Handwritten Signature]*  
 Fachbereichsleiter(in)  
 Antragseinreicher *[Handwritten Signature]*  
*13/11*

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO:	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:
<b>Problembeschreibung/Begründung:</b>		
<p>Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2011 (DS-Nr. 064/11) die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ beschlossen. Für das Aufstellungsverfahren wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt, da von dem beabsichtigten Änderungsumfang – Anordnung und Gestaltung von genehmigungsfreien Vorhaben – die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange kann bei dem vereinfachten Verfahren abgesehen werden.</p> <p><u>Erläuterungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen</u></p> <p>Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 (i. d. F. der 1. Änderung) sind „Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze“ nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zu Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. Schuppen oder Gartenhäuser, werden keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und eine offene und durchgrünte Bauungsstruktur zu erreichen.</p> <p>Aus diesem Grund sollen auch Nebenanlagen wie Schuppen und Gartenhäuser etc., nicht jedoch Einfriedungen und Müllboxen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sein.</p> <p>Der Vorschlag der Verwaltung zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung der Grundstücke, analog anderer Plangebiete, offene Stellplätze künftig im Vorgartenbereich zuzulassen, war in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.02.2011 abgelehnt worden und bleibt daher unberücksichtigt.</p> <p><u>Erläuterungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Bestandes sollen die Regelungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen überarbeitet werden (vgl. Anlage 3).</p> <p>Nach Billigung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022 durch die Gemeindevertretung soll dieser auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.</p>		

14  
21



2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022  
 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie"

 - Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab - Kartengrundlage: ALK-Auszug - FD Stpl/BauO - 8.02.2010

3/15

**Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen**  
(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

<p><b>KLM-BP-022 und Änderung, rechtswirksam</b> (Stand: 16.08.2005 [1. Änderung])</p>	<p><b>Zweite Änderung KLM-BP-022, Entwurf</b> (Stand: Juni 2012)</p>
<p>Nr. 25: Für straßenseitige und seitliche Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hecken, gegebenenfalls mit grünem Maschendrahtzaun kombiniert,</li> <li>• Holz- oder Stahlranksäune mit Bepflanzung,</li> <li>• Holzsäune und Holztorre mit senkrechter Lattung,</li> <li>• Scherengitterzäune (Jägerzäune) sowie</li> <li>• Welldrahtzaunfelder (in Stahleinfassung)</li> </ul> <p>bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in Naturstein und Ziegelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.</p>	<p>Nr. 25: <u>Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m nicht überschreiten.</u> <u>Ausnahmsweise sind straßenseitig zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestandes geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie in Naturstein zulässig.</u></p>
<p>Nr. 26: Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.</p>	<p>Nr. 26: Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.</p>
<p>Nr. 27: Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,40 m in Naturstein oder Ziegelmauerwerk zulässig. Ebenso sind Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk zulässig.</p>	<p>Nr. 27: <u>Sockelmauern sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,40 m in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein zulässig.</u> <u>Ausnahmsweise sind Stützmauern in der Höhe, die das natürliche Geländeprofil an der straßenseitigen Grundstücksgrenze erfordert, in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein zulässig.</u></p>
	<p>Nr. 28: <u>Die Höhe der Einfriedungen nach den Textlichen Festsetzungen Nr. 25, 26 und 27 bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung, einschließlich ihrer baulichen Elemente (Sockel, Stützmauer, Pfeiler, Pfosten) überdeckt wird.</u></p>

4/16

**Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen**  
 (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

<p><b>KLM-BP-022 und Änderung, rechtswirksam</b>                      (Stand: 16.08.2005 [1. Änderung])</p>	<p><b>Zweite Änderung KLM-BP-022, Entwurf</b>                      (Stand: Juni 2012)</p>
<p>Nr. 9:                      Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p>	<p>Nr. 9:                      Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie <u>Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen –</u> sind nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p>

5/17

## Erläuterungen zur Änderung der Regelungen zu Einfriedungen

### i. Anhebung der maximal zulässigen Höhe straßenseitiger Einfriedungen von derzeit 1,30 m auf neu 1,50 m

Nach Auswertung einer umfangreichen Bestandsaufnahme der Bauverwaltung zu den Höhen der vorhandenen Einfriedungen (vgl. Anlage 4) ist festzustellen, dass die derzeit festgesetzte maximal zulässige Höhe von 1,30 m von straßenseitigen Einfriedungen bei ca. 50 Prozent der Grundstücke eingehalten ist. Ca. 30 weitere Prozent der Grundstücke weisen straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,30 m bis zu 1,50 m auf. Ca. 16 Prozent der Grundstücke weisen straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,50 m auf. Ca. vier Prozent der Grundstücke sind straßenseitig nicht eingefriedet oder Höhen wurden dort nicht ermittelt.

Bei zahlreichen Grundstücken wurde die Höhe von 1,30 m bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-022 am 30.10.2001 mit dieser Höhenfestsetzung überschritten (vgl. Anlage 5). Im Zeitraum des damaligen Bebauungsplanverfahrens galt das Maß von 1,30 m für Einfriedungshöhen im Gemeindegebiet bereits vielfach als ortsüblich. Mit dem Ziel einer für Kleinmachnow einheitlichen Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes war auch für die „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ eine Einfriedungshöhe von maximal 1,30 m festgesetzt worden.

Für die historischen Einfriedungen der Zehlendorfer Villenkolonie und die in dieser Siedlung typische Baukultur bestätigt sich das Maß von 1,30 m jedoch nicht. Der Fokus bei der neuen Höhenfestsetzung von maximal 1,50 m liegt deshalb stärker als bisher auf dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt der Zehlendorfer Villenkolonie, die sich baukulturell von anderen Siedlungen im Ort unterscheidet.

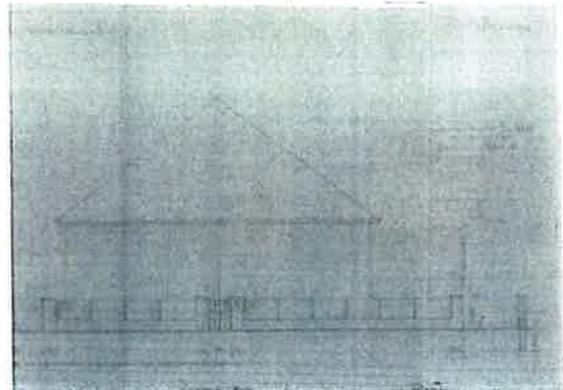
Um zukünftig eine gestalterische Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 unter Berücksichtigung der historisch bestehenden straßenseitigen Einfriedungshöhen zu ermöglichen, wird die maximal zulässige straßenseitige Einfriedungshöhe von derzeit 1,30 m auf 1,50 m angehoben.

II. Rücknahme der Festsetzung zu Zaunarten – und typen

Die bisher festgesetzten Zaunarten bzw. –typen, hier: grüner Maschendrahtzaun, Holz- oder Stahlrankzäune, Holzzäune und –tore mit senkrechter Lattung, Scherengitterzäune (Jägerzäune), Welldrahtzaunfelder in Stahleinfassung, sind nicht alle typisch für die Architektur der Zehlendorfer Villenkolonie. Die Einfriedungen der in der Siedlungsbauzeit bebauten Grundstücke waren oftmals eng auf die Architektur der jeweiligen Hauptanlage abgestimmt. In ihren Ausführungen nehmen die Einfriedungen, bestehend aus Sockel, Pfeiler und Gitter, die Formensprache des Bauwerks auf.



Gradnauerstraße 5 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit



Gradnauerstraße 5, Bauzeichnung von 1936 mit Einfriedung,  
Quelle: Gemeindearchiv



Erlenweg 31 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit

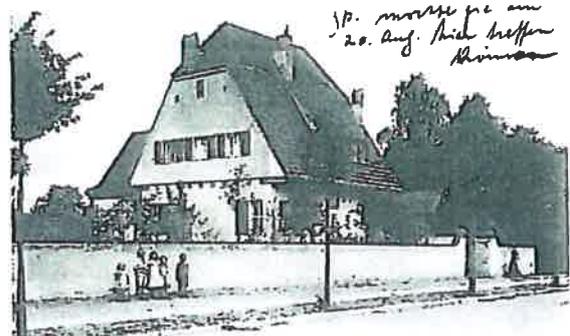


Clara-Zetkin-Straße 23 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit

Bei denkmalgeschützten Bauten in der Zehlendorfer Villenkolonie gehört die Einfriedung zu den Ausstattungsstücken und wird als Teil des Gesamtensembles betrachtet.



Gradnauerstraße 14 mit Mauer aus der Ursprungsbauphase, denkmalgeschützt



Villenkolonie Zehlendorf - Kl.-Madonnen

Isidorus Hoffmann  
Architekt: A. Rieder

Gradnauerstraße 14, um 1911,  
Quelle: BRÖCKER 2010, 21.

Bei Howcraft 1993, 98 heißt es: „Das an Einfluss gewinnende Bürgertum des 19. Jahrhunderts imitierte die adeligen Vorbilder und brachte das Gitter in die Stadt. ... Gemeint waren Eisengitter von 100 bis 150 cm Höhe, montiert auf einen Sockel in Höhe von 20 bis 50 cm. Der Sockel diente als sauberer Abschluss zum Trottoir, als Grenze zum dahinter liegenden Vorgarten und gleichzeitig als Basis für die Gitter. Der umfriedete Vorgarten wurde somit klar dem Gebäude zugeordnet.“



Geschwister-Scholl-Allee 33 mit schmiedeeisernem, verziertem Zaunelement sowie Sockel und Pfeilern aus der Ursprungsbauphase in saniertem Zustand

Um die Jahrhundertwende wurden in den bürgerlichen Vorortsiedlungen Wellengitter beliebt, die industriell gefertigt wurden. „Das Wellengitter wurde in einen Rahmen gespannt, der je nach Baustil und Wunsch des Käufers entsprechend angepasst werden konnte. So finden sich die Gitter im Jugendstil bis hin zur neuen Sachlichkeit wieder.“ (RAHNER/SCHIERWAGEN, 2011, 104.)



Geschwister-Scholl-Allee 46 mit Well-  
drahtzaunfeldern, Sockel und Pfeiler aus  
der Ursprungsbauzeit



Klausenerstraße 11 mit Welldrahtzaun-  
feldern und Sockel aus der Ursprungs-  
bauzeit

Zu DDR-Zeiten konnten die Bewohner der Zehlendorfer Villenkolonie aufgrund der all-  
gemeinen Materialknappheit neue Einfriedungen oftmals nicht mit der Architektur  
der vorhandenen Hauptanlagen abstimmen. So standen etwa Jägerzäune zur Ver-  
fügung, Schlosserarbeiten für Metallzaunelemente im Stile der Ursprungsbauzeit wa-  
ren jedoch finanziell zu aufwändig. Nach 1989 stand bei den Bautätigkeiten auf den  
Grundstücken der Zehlendorfer Villenkolonie eine Bewahrung des architektonischen  
Zusammenhangs zwischen Gebäuden und Einfriedungen, d. h. eine behutsame Be-  
standsentwicklung, vielfach nicht im Vordergrund.

Auch mit der seit dem 30.10.2001 geltenden Festsetzung zu Einfriedungen aus dem  
Bebauungsplan KLM-BP-022 wurde eine Bewahrung und Weiterentwicklung der be-  
stehenden Zaunarten bzw. -typen mit den klassischen Elementen Sockel – Pfeiler –  
Metallzaun nicht gefördert. Vielfach sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplans des-  
halb Zäune entstanden, die eine gestalterisch eher unerwünschte Kombination aus  
alten und neuen Elementen darstellen.



Medonstraße 8 mit Jägerzaun



Medonstraße 8, um 1926, mit ursprüng-  
licher Einfriedung, Quelle: BRÖCKER 2010, 71.

„Der Jägerzaun hat seinen Ursprung in den Feldzäunen. ... Jägerzäune, auf Sockel gesetzt, sind die gärtnerische Umwandlung des Zauns, vielfach eine Eigeninterpretation des Zauntyps, der weder zur Fassadenverschönerung noch zur Aufwertung des Gartens beiträgt.“ (HOWCROFT 1993, 84.)



Zehlendorfer Damm 52 mit neuem Jägerzaun auf Sockel aus der Ursprungsbauezeit

Mit der neuen Festsetzung werden keine Zaunarten bzw. -typen mehr vorgegeben. Ein abschließender Katalog als zukünftige Festsetzung erscheint nicht sinnvoll, da einerseits die in der Ursprungsbauezeit realisierten Einfriedungen von Grundstück zu Grundstück doch im Detail variieren und andererseits auch viele Grundstücke in der Zehlendorfer Villenkolonie in jüngerer Vergangenheit völlig neu bebaut wurden.

### III. Ergänzung der Festsetzung zu Sockelmauern um eine Ausnahme für Stützmauern

Im Zuge der Bestandsaufnahme ist deutlich geworden, dass neben Sockelmauern bis zu 0,40 m Höhe auf einigen Grundstücken auch Stützmauern mit mehr als 0,40 m Höhe vorhanden sind. Dies ist auf vorhandene Höhenunterschiede zwischen Straße/Bordstein und Grundstück zurückzuführen. Insbesondere Grundstücke in der Nähe des Buschgrabens weisen diese Geländeprofile auf. Mit der neuen Festsetzung soll die vorhandene Situation berücksichtigt werden. Ausnahmsweise sollen Stützmauern in der Höhe, die das natürliche Geländeprofil an der straßenseitigen Grundstücksgrenze erfordert, zulässig sein und zwar wie aus der Ursprungsbauezeit ableitbar in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein.



Klausenerstraße 25 mit Stützmauer



Klausenerstraße 27 mit Stützmauer

IV. Festsetzung zum Höhenbezug

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 sind in den Textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 27 Art und Höhe zulässiger Einfriedungen bestimmt, nicht jedoch der Höhenbezug.

Die Regelung ist nach Auffassung der Verwaltung und auch des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausreichend bestimmt und damit vollziehbar.

Dennoch soll im Verfahren zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022 vorsorglich auch der Höhenbezug für Einfriedungen klargelegt und dazu eine Textliche Festsetzung Nr. 28 angefügt werden. Maßgeblich ist und bleibt die Fläche, die von der jeweiligen Einfriedung, von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird (vgl. Anlage 2).

Literaturverzeichnis:

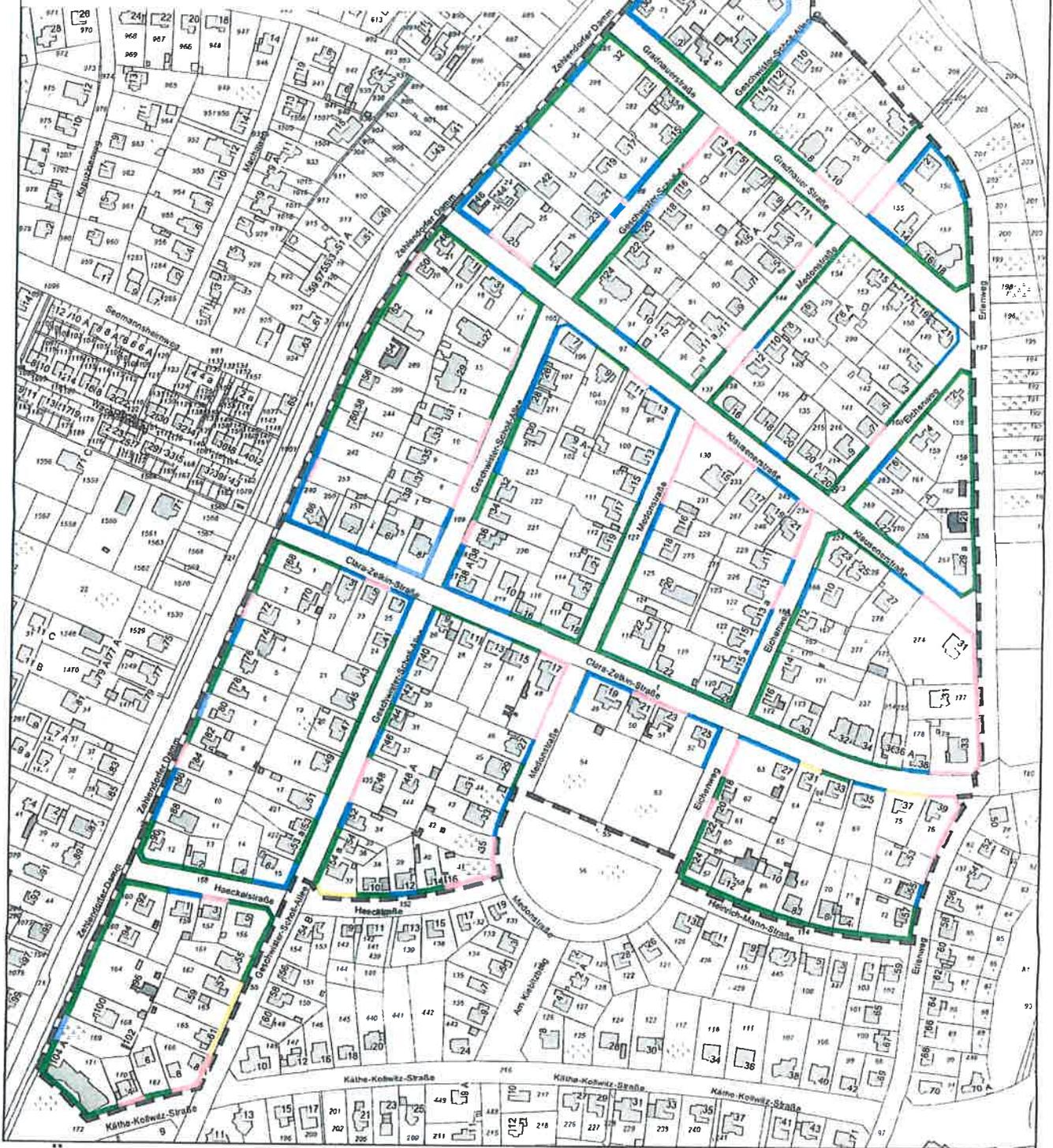
BRÖCKER, Nicola, 2010: Kleinmachnow bei Berlin, Wohnen zwischen Stadt und Land 1920-1945. Berlin.

HOWCRAFT, Heidi, 1993: Hecken und Zäune, Gitter und Mauern, Grenzen setzen rund ums Haus. München.

RAHNER, Martina und SCHIERWAGEN, Jörg, 2011: Zäune, Mauern, Hecken, Design am Grundstücksrand. München.

**Übersicht Höhe straßenseitiger Einfriedungen  
(Bestandsaufnahme 05/2012)**

- Einfriedungen bis 1,30 m Höhe (gemäß KLM-BP-022 i.d.F. der 1. Änderung)
- Einfriedungen höher als 1,30 m bis 1,50 m
- Einfriedungen höher als 1,50 m
- ohne Einfriedung
- Höhe der Einfriedung unklar



**2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022  
"Alte Zehlendorfer Villenkolonie"**

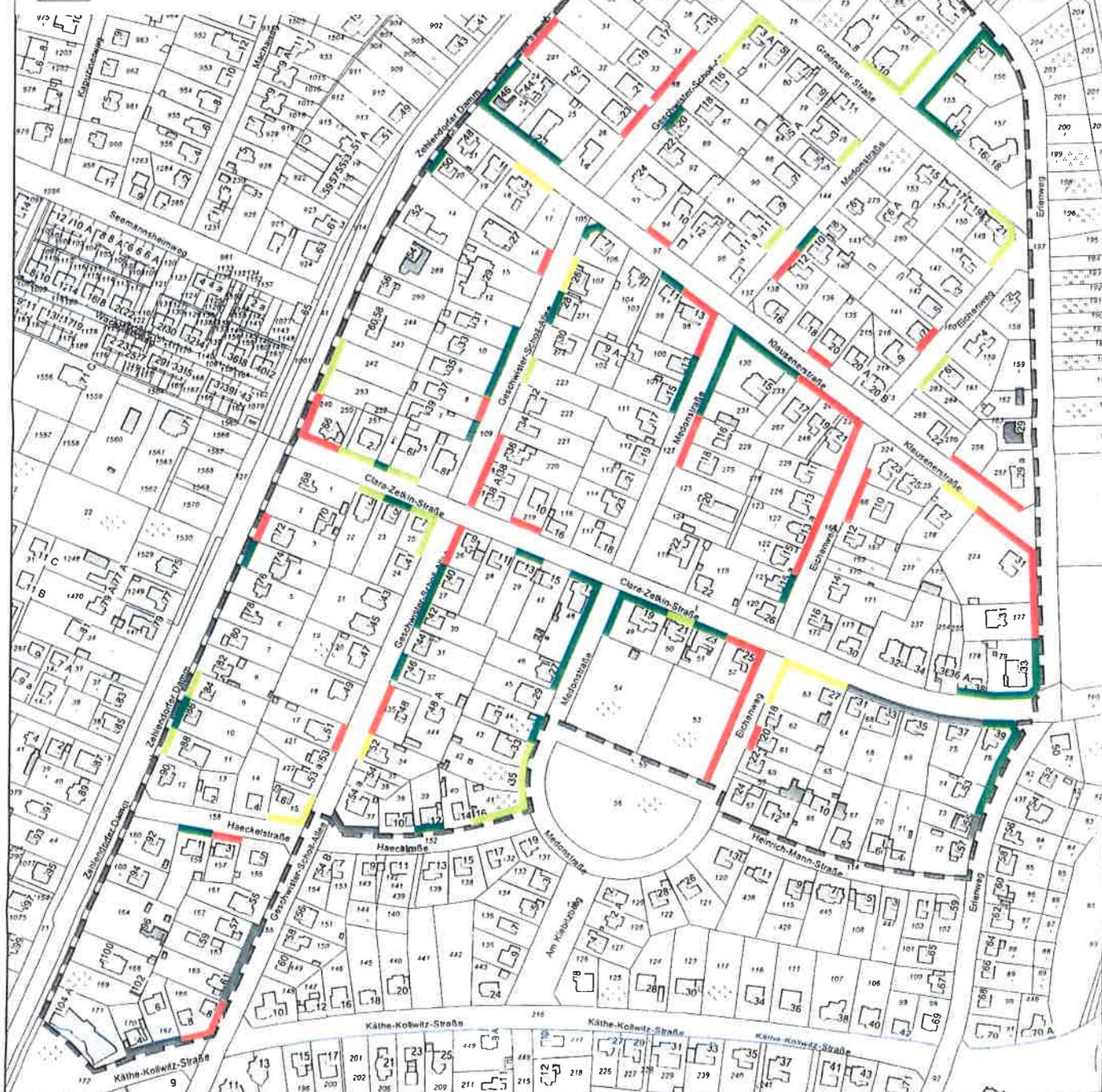
- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab - Kartengrundlage: ALK-Auszug - FD Stpl/BauO - 8.02.2010

## Übersicht Errichtungszeitraum straßenseitiger Einfriedungen (Bestandsaufnahme 05/2012)

Einfriedungen (außer Hecken) höher als 1,30 m, errichtet:

- vor Inkrafttreten des B-Plans mit/auf Elementen (Pfeilern/Sockeln) aus der Siedlungsbauezeit
- vor Inkrafttreten des B-Plans ohne erhaltene Elemente aus der Siedlungsbauezeit
- nach Inkrafttreten des B-Plans mit/auf Elementen (Pfeilern/Sockeln) aus der Siedlungsbauezeit
- nach Inkrafttreten des B-Plans ohne erhaltene Elemente aus der Siedlungsbauezeit
- Bauzeit unklar



## 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie"

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab - Kartengrundlage: ALK-Auszug - FD Stpl/BauO - 8.02.2010

25